

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018

1. Operaciones

La Compañía se constituyó el 30 de junio de 2006, cuyo objeto social es la promoción y comercialización de inmuebles, Compra - venta, arrendamiento, diseño, administración de bienes inmuebles a su corretaje, permuta y agenciamiento, así como a cualquier otro acto jurídico relacionado directamente con bienes inmuebles, referente a la actividad inmobiliaria, en general. Adicionalmente, compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años. Durante los años 2018 y 2017, la principal actividad es la construcción de inmuebles y venta de departamentos.

La Compañía mantiene su residencia en la provincia de Pichincha, cantón Quito, Calle A1, OE11C y Ricardo Descalzi, Urb. El Condado. Los estados financieros serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la Gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación alguna.

2. Bases de Preparación y Presentación

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2018.

Bases de medición

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados a largo plazo que son valorizadas en base a métodos actuariales. Los estados financieros se presentan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES, exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a las transacciones y hechos.

3. Resumen de políticas contables significativas

Los estados financieros se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES), emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. La presentación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES, exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a las transacciones y hechos.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

3.1. Estimaciones contables significativas

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia General, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF para PYMES.

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF para PYMES, requieren que la Administración realice juicios, estimaciones y suposiciones contables que afectan a los importes de los activos y pasivos y la revelación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones son evaluadas anualmente y se basan en el criterio de la administración. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, pero es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos períodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros, según los establecidos en la Sección 10 de las NIIF para PYMES.

3.2. Efectivo y equivalentes de efectivo

Bajo este rubro del estado de situación financiera se registra el efectivo en caja y el efectivo disponible en bancos, los cuales se registran a su valor nominal y no tienen riesgo significativo de cambios de su valor.

3.3. Activos y pasivos financieros

3.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos mantenidos hasta su vencimiento”, “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características son las siguientes:

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales, préstamos y otras cuentas por cobrar no derivados con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, son clasificados como préstamos y partidas a cobrar. Estas partidas se incluyen en el activo corriente excepto por los vencimientos mayores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por los préstamos con entidades financieras, cuentas por pagar a entidades relacionadas, proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

3.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas y éste es significativo.

Se entiende por valor razonable de un instrumento financiero en una fecha dada, el importe por el que podría ser comprado o vendido en esa fecha entre dos partes informadas en la materia, y en condiciones de independencia mutua, que actúen libre y prudentemente. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un instrumento financiero es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado, (“precio de cotización” o “precio de mercado”). Si este precio de mercado no puede ser estimado de manera objetiva y fiable para un determinado instrumento financiero, se recurre para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos o al valor actual descontado de todos los flujos de caja futuros (cobros o pagos), aplicando un tipo de interés de mercado para instrumentos financieros similares (mismo plazo, moneda, tipo de tasa de interés y misma calificación de riesgo equivalente).

Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como sigue:

Las siguientes estimaciones han sido incluidas en los estados financieros de la Compañía al cierre del ejercicio: vida útil de propiedad, maquinaria y equipos, deterioro del valor de los activos, impuestos, obligaciones post empleo y provisiones para pasivos acumulados.

3.3.3 Medición posterior

Los préstamos y cuentas por cobrar que mantiene la Compañía se valoran a su “costo amortizado” reconociendo en las cuentas de resultados los intereses devengados en función de su tasa de interés efectiva (TIR). Por costo amortizado se entiende el costo inicial menos los cobros del principal más o menos la amortización acumulada de la diferencia entre los importes inicial y al vencimiento, teniendo en cuenta potenciales reducciones por deterioro o impago.

La tasa de interés efectiva es la tasa de actualización que iguala exactamente el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente. Para los instrumentos financieros a tasa de interés fija, la tasa de interés efectiva coincide con la tasa de interés contractual establecida en el momento de su adquisición más, en su caso, las comisiones que, por su naturaleza, sean asimilables a una tasa de interés. En los instrumentos financieros a tasas de interés variable, la tasa de interés efectiva coincide con la tasa de rendimiento vigente por todos los conceptos hasta la primera revisión del tipo de interés de referencia que vaya a tener lugar.

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

La medición posterior de los instrumentos financieros incluye:

- a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Estas partidas son registradas al costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo menos cualquier pérdida acumulada por deterioro de valor reconocida. Los ingresos por intereses son reconocidos utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para aquellas cuentas por cobrar a corto plazo en las que su reconocimiento se considera no significativo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- **Cuentas por cobrar comerciales:** Estas cuentas corresponden principalmente a los montos adeudados por la venta de productos en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. El plazo de crédito con estas empresas es de 30 y 60 días respectivamente y no se mantienen saldos vencidos con las mismas, la Compañía realiza estimaciones de deterioro por estas cuentas a cobrar. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.
 - **Otras cuentas por cobrar:** Representadas principalmente por anticipos a proveedores, cuentas por cobrar empleados y otros menores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado que es el equivalente a su costo amortizado.
- b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- **Préstamos con instituciones financieras:** Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de gastos por intereses, los intereses pendientes de pago se presentan el estado de situación financiera, bajo el mismo rubro.
 - **Cuentas por pagar comerciales:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas entre 30, 60 y 90 días. En caso de que sus plazos pactados de pago sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el Estado de Resultado Integral bajo el rubro de gastos por intereses.
 - **Cuentas por pagar a entidades relacionadas:** Corresponden a obligaciones de pago principalmente por compra de inventario para la producción que son exigibles por parte del acreedor en el corto plazo. No devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

3.3.4 Baja de cuentas

Un activo financiero se dan de baja cuando expiran los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generado por el activo o si se han transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia y se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo. Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación establecida contractualmente se haya pagado, cancelada o esté vencida.

3.3.5 Deterioro del valor de los activos financieros

Al cierre del año, la Administración de la compañía evalúa si existen evidencias de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultados de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, ese impacto puede estimarse con fiabilidad. La evidencia de un deterioro podría incluir, entre otros indicios como que el deudor o grupo de deudores se encuentran en dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra o adopten otra forma de reorganización financiera, también cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

3.3.6 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

3.4. Inventarios

Los costos de los inventarios corresponden a proyectos inmobiliarios en construcción y terminados, que se encuentran relacionados con los negocios inmobiliarios, los inventarios incluyen los costos de adquisición de terrenos urbanizados, edificios y desarrollo de proyectos de urbanización.

El costo de inventarios incluye costos externos más los costos internos formados por consumo de materiales en bodega, costos de mano de obra directa e indirecta empleada en la construcción y una imputación de costos indirectos necesarios para llevar a cabo la inversión si es que corresponde, también se incluye la capitalización de los costos financieros.

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

3.5. Propiedad, planta y equipo

Los activos fijos se valoran a su costo histórico, neto de su correspondiente depreciación acumulada y de las pérdidas por deterioro que haya experimentado. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La Compañía, en base al resultado de las pruebas de deterioro, considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos. Los activos fijos netos, en su caso del valor residual de los mismos, se deprecia distribuyendo linealmente el costo entre los años de vida útil estimada, que constituyen el período en el que la Compañía espera utilizarlos. Las vidas útiles se revisan periódicamente.

Las ganancias o pérdidas que surgen en ventas o retiros de bienes de activos fijos se reconocen como resultados del período y se calculan como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

El gasto por depreciación se registra en el estado de resultados del período, en base a los siguientes estimados de vida útil.

Equipos de computación	3 años
Vehículos	5 años
Maquinaria y equipo	10 años
Muebles y enseres	10 años

3.6. Deterioro del valor de los activos fijos

A lo largo del ejercicio, y fundamentalmente en la fecha de cierre del mismo, se evalúa si existe algún indicio que algún activo hubiera podido sufrir una pérdida por deterioro. En caso que exista algún indicio se realiza una estimación del monto recuperable de dicho activo para determinar, el monto del deterioro. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de las unidades generadoras de efectivo a la que pertenece el activo, entendiendo como tal el menor grupo identificable de activos que genera entradas de efectivo independientes. El monto recuperable corresponde al mayor valor entre el valor justo de los activos, menos los costos estimados de ventas, y el valor en uso (valor actual de los flujos futuros que se estima generará el activo o la unidad generadora de efectivo).

En caso que el monto recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo al rubro "Depreciaciones" del estado de resultados. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en ejercicios anteriores, son reversadas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su monto recuperable, aumentando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el ajuste contable.

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

3.7. Provisiones

Los pasivos de montos o vencimientos inciertos existentes a la fecha de los estados financieros, surgidas como consecuencia de hechos pasados de los que pueden derivarse disminuciones patrimoniales de probable materialización, se registran en el estado de situación financiera como provisiones por el valor actual del monto más probable que se estima que tendrá que desembolsar para pagar la obligación. Las provisiones son revisadas a la fecha del balance y ajustadas a la mejor estimación de esa fecha.

Los montos reconocidos como provisiones son la mejor estimación con la información disponible en la fecha de la emisión de los estados financieros, del desembolso necesario para liquidar la obligación presente y son re-estimadas en cada cierre contable posterior.

3.8. Obligaciones financieras

Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, los recursos ajenos se valorizan por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. El método de interés efectivo consiste en aplicar la tasa de mercado de referencia para deudas de similares características al valor de la deuda (neto de los costos necesarios para su obtención). Cabe mencionar que si la diferencia entre el valor nominal y el valor justo no es significativa, se utiliza el valor nominal.

3.9. Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- **La participación de los trabajadores en las utilidades:** Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos y de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- **Décimo tercer, décimo cuarto y vacaciones:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

3.10. Impuesto a la renta

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año sobre la base imponible determinada en la Nota 9 (c), y está constituida a la tasa del 22% para el año 2018 y 2017.

3.11. Impuesto a la renta diferido

El impuesto diferido se reconoce mediante el método del pasivo sobre las diferencias temporales entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha del balance. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen por todas las

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

diferencias temporales imponibles, mientras que los impuestos por activos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporales deducibles.

El activo por impuesto diferido se revisa al final del cierre del período sobre el cual se informa y se reduce en la medida en que ya no es probable la existencia de ganancias imponibles futuras. Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto a la renta vigentes a las fecha en que se estiman que las diferencias temporarias se revertirán, considerando las tasas del impuesto a la renta vigente en las leyes ecuatorianas, para el año 2018 y 2017 la tasa de impuesto es del 22%.

3.12. Reconocimiento de ingresos

Contratos de construcción

Los ingresos de los contratos incluyen el monto inicial acordado en éste más cualquier variación en el trabajo de contrato, reclamos e incentivos monetarios, en la medida que sea posible que resulten en ingresos y que puedan ser valorizados de manera fiable.

En la medida que el resultado de un contrato de construcción pueda ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos y los costos asociados serán reconocidos en resultados en proporción al grado de avance de la construcción de la obra.

El grado de realización es evaluado mediante estudios sobre el avance de obra llevado a cabo. Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos son reconocidos solo en la medida que los costos del contrato puedan ser recuperados. Una pérdida esperada es reconocida inmediatamente en resultados.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, considerando las condiciones de pago definidas contractualmente.

3.13. Costos de ventas

Los costos de venta de proyectos inmobiliarios incluyen el costo de adquisición de los terrenos, costo de construcción, costos de urbanización, costo de proyectos, permisos municipales y otros. Para los proyectos de construcción a terceros de suma alzada los costos incluyen mano de obra, materiales, subcontratos, depreciaciones, arriendos de maquinaria y Moldaje y gastos generales.

3.14. Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en los resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

3.15. Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.
Notas a los estados financieros (Continuación)

reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

3.16. Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF para PYMES

Conforme a la Resolución No. SC. ICI. CPA. IFRS. G.11.007 del 9 de septiembre de 2011, emitida por la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor proveniente de los ajustes por adopción de las NIIF's por primera vez, podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del ejercicio si los hubiere.

3.17. Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A, que es la moneda de curso legal del Ecuador.

4. Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para PYMES.

Los estados financieros correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2012, son los primeros estados financieros que se preparan bajo NIIF para PYMES. La compañía preparó su estado de situación financiera al 1 de enero de 2011, como balance de apertura, e incluyen el efecto por US\$653 correspondiente a provisiones por obligaciones en beneficios definidos, reevaluación de activos fijos e impuestos diferidos.

5. Instrumentos financieros por categoría.

Los instrumentos financieros por categoría, se conforman de la siguiente manera:

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>
Activos financieros a valor nominal:				
Efectivo en bancos	100	-	100	-
Activos financieros a costo amortizado:				
Cuentas por cobrar comerciales	414,974	-	292,625	-
Otras cuentas por cobrar	100,824	-	99,989	-
Total activos financieros	<u>515,898</u>	<u>-</u>	<u>392,714</u>	<u>-</u>
	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>
Pasivos financieros:				
Cuentas por pagar comerciales	4,098	-	15,730	-
Otras cuentas por pagar	444,710	-	394,636	-
Cuentas por pagar relacionadas	518,981	-	487,399	-
Total pasivos financieros	<u>967,789</u>	<u>-</u>	<u>897,765</u>	<u>-</u>

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.
Notas a los estados financieros (Continuación)

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el efectivo y equivalentes de efectivo está conformado de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	100	100
	<u>100</u>	<u>100</u>

7. Cuentas por cobrar comerciales

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por cobrar relacionadas están conformadas de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Provisión ingresos (i)	388,679	266,330
Clientes relacionados (ii)	25,636	25,636
Otros	659	659
	<u>414,974</u>	<u>292,625</u>

(i) *Corresponde a la provisión de ingresos de acuerdo al reconocimiento del avance de obra de los proyectos ejecutados, el porcentaje de obra registrado es del 85%.*

(ii) *Corresponden principalmente a la venta de un departamento realizada a la Sra. Vivian Fortes accionista de la Compañía.*

8. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos de las otras cuentas por cobrar, son como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Préstamos empleados	60,127	60,127
Anticipos a proveedores	40,683	39,862
Anticipaciones varios	14	-
	<u>100,824</u>	<u>99,989</u>

9. Impuestos por cobrar y pagar

(a) Impuestos por cobrar

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos de impuestos por cobrar, son como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Crédito IVA	78	2,787
Anticipo renta	2,899	4,107
	<u>2,977</u>	<u>6,894</u>

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.
Notas a los estados financieros (Continuación)

(b) Impuestos por pagar

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos de impuestos por pagar, son como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta	5,799	4,107
Retenciones fuente	-	968
Retenciones IVA	-	947
Impuestos por pagar	200	107
Otros	-	23
	<u>5,999</u>	<u>6,152</u>

(c) Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta corriente y diferido presentado en el estado integral de resultados, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta corriente	5,798	4,107
Impuesto a la renta diferido del año	-	-
Gasto por impuesto a la renta	<u>5,798</u>	<u>4,107</u>

(i) Conciliación tributaria

Las partidas que afectaron la utilidad contable para determinar la utilidad fiscal, son las siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	(32,815)	2,279
Participaciones trabajadores	-	(342)
Gastos no deducibles	593	5,289
Utilidad gravable	(32,222)	7,226
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta causado del año		1,807
Impuesto a la Renta causado mayor al anticipo reducido	5,798	4,107
Retenciones en la fuente	-	-
Saldo de anticipo pendiente de pago	-	-
Crédito Tributario de años anteriores	-	-
Impuesto a la renta por pagar	<u>5,798</u>	<u>4,107</u>

(i) Revisión tributaria

A la fecha de este informe, se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades fiscales, las declaraciones de impuestos de los años 2016 al 2018. De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

en el plazo de tres años a partir de la fecha de presentación de la declaración, y hasta seis años cuando la Administración Tributaria considere que no se hubiere declarado todo o parte del impuesto.

(ii) Determinación y pago de impuesto a la renta

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Están exonerados de pago del Impuesto a la Renta por un plazo de 5 o 10 años las inversiones nuevas y productivas, en los sectores económicos considerados como prioritarios, de industrias básicas y para el desarrollo de proyectos público en asociación público-privada.

Están exonerados del pago del Impuesto a la Renta por un período de 12 años contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y que se encuentren fuera de Quito y Guayaquil.

Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por un período de 8 años.

(iii) Tarifa de impuesto a la renta

La tarifa del impuesto a la renta se calcula a la tasa del 25% y 22% sobre las utilidades tributables para los años 2018 y 2017 respectivamente.

No obstante, la tarifa impositiva será del 28% en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año y cumpla las condiciones previstas en la Ley.

(iv) Anticipo del impuesto a la renta

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo determinados casos previstos en la Ley.

En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, hasta por un período de 5 años.

(v) Dividendos en efectivo

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, o de personas naturales no residentes en el Ecuador.

Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quien y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto la renta prevista para sociedades (25% o 28%).

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades (25% o 28%).

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria se procederá a la retención de impuesto a la renta sobres dichos dividendos como si se existiera un beneficiario efectivo residente en el Ecuador.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de Impuesto a la Renta.

10. Inventarios

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los inventarios netos están conformados de la siguiente manera:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Obras en construcción Gea	(i)	387,226	540,729
Obras en construcción Syrah	(ii)	232,053	232,053
		<u>619,279</u>	<u>772,782</u>

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.
Notas a los estados financieros (Continuación)

- (i) *Corresponde a la construcción de departamentos para la venta, el mismo que se encuentra en el 85% del avance de obra.*
- (ii) *Corresponde a la adquisición de un lote de terreno ubicado en la urbanización El Condado, que comprenden 980,10 metros cuadrados pertenecientes a la compañía.*

11. Maquinaria, muebles y equipo, neto

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los activos fijos, están formados de la siguiente manera:

	2018			2017		
	Costo histórico	Depreciación Acumulada	Saldo neto	Costo histórico	Depreciación Acumulada	Saldo neto
Muebles y enseres	937	(937)	-	937	(937)	-
Maquinaria y equipo	4,005	(2,195)	1,810	3,604	(1,394)	2,210
Equipo de oficina	190	(167)	23	190	(148)	42
	5,132	(3,299)	1,833	4,731	(2,479)	2,252

El movimiento de los activos fijos es como sigue:

	Muebles y enseres	Maquinaria y equipo	Equipo de oficina	Total
Saldos al 01 de enero de 2017	43	2,610	62	2,715
Otros				
Depreciación	(43)	(400)	(20)	(463)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	-	2,210	42	2,252
Depreciación	-	(400)	(19)	(419)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	-	1,810	23	1,833

12. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por pagar comerciales están formadas de la siguiente manera:

	2018	2017
Proveedores locales	948	13,290
Tarjetas de crédito	3,150	2,440
	4,098	15,730

ESPACIO EN BLANCO

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.
Notas a los estados financieros (Continuación)

13. Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las otras cuentas por pagar están formadas de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Otras cuentas por pagar (i)	276,365	226,193
Préstamos terceros (ii)	165,814	165,814
IESS por pagar	<u>2,531</u>	<u>2,629</u>
	<u>444,710</u>	<u>394,636</u>

- (i) *Corresponden principalmente a aportes realizados de terceros (Paulina Flores, Jorge Villalba) para la ejecución de proyectos, dichos aportes no generan intereses.*
- (ii) *Corresponde principalmente a Acuerdos Privados de Inversión (Luis Sidera y Sergio Tobias) para el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado Edificio GEA, estos acuerdos establecen los criterios de los cuales se devolverá la inversión a cada uno de sus inversionistas, dichas inversiones generan una rentabilidad del 8,13% anual por cada inversión parcial. El proyecto inmobiliario se encuentra ubicado en la Calle Maquiavelo Siena, Urbanización la Primavera, Sector Cumbaya, el mismo que fue adquirido para la construcción del Proyecto GEA.*

14. Beneficios a empleados

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los beneficios empleados se conformaban como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Décimo tercer sueldo	44	44
Décimo cuarto sueldo	161	161
Participación trabajadores	-	341
	<u>205</u>	<u>546</u>

El movimiento de los pasivos acumulados fue como sigue:

	<u>Saldo 31/12/2017</u>	<u>Provisiones</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldo 31/12/2018</u>
Décimo tercer sueldo	44	526	(526)	44
Décimo cuarto sueldo	161	386	(386)	161
15% participación trabajadores	341	-	(341)	-
	<u>546</u>	<u>912</u>	<u>(1,253)</u>	<u>205</u>

ESPACIO EN BLANCO

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.
Notas a los estados financieros (Continuación)

15. Cuentas por pagar relacionadas

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por pagar con partes relacionadas se conformaban de la siguiente manera:

a) Corto plazo:

Tipo	Naturaleza de la relación	Origen de la Transacción	2018	2017
Accionistas	Préstamo-relacionado	Préstamo	27,888	27,888
Accionistas	Comercial-relacionado	Comercial	478,499	446,918
Accionistas	Dividendos	Dividendos	12,593	12,593
			<u>518,980</u>	<u>487,399</u>

Las cuentas por pagar a partes relacionadas tienen vencimientos a corto plazo, las mismas que generan intereses. Las cuentas por pagar realizados por su accionista y corresponde a pagos realizados a proveedores locales.

	Estado Integral de Resultados		Estado de situación Financiera	
	Ventas	Costos/ Gasto	Cuentas por Pagar	Dividendos por pagar
2018				
Sandra Gavilanes (i)	-	11,403	219,450	-
Vivian Fortes (i)	-	17,404	286,937	-
Accionistas	-	-	-	12,593
		<u>28,807</u>	<u>506,387</u>	<u>12,593</u>
2017				
Sandra Gavilanes (i)	-	6,000	204,712	-
Vivian Fortes (i)	120,000	6,000	270,095	-
Accionistas	-	-	-	12,593
	<u>120,000</u>	<u>12,000</u>	<u>474,807</u>	<u>12,593</u>

(i) Las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2017, corresponden a los valores pendientes de pago a los accionistas de la Compañía, por préstamos de inversión, los cuales generan intereses del 8.13% anual, en un plazo de un año previo acuerdo se renovará el mismo. La Gerencia General y los miembros de la administración, no han participado en transacciones no habituales y/o relevantes.

Las transacciones con partes relacionadas durante los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se han realizado en los mismos términos que si se hubiesen realizado con terceros.

ESPACIO EN BLANCO

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.
Notas a los estados financieros (Continuación)

16. Anticipo de clientes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los anticipos de clientes se conformaban como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipo clientes (i)	109,000	174,571
	<u>109,000</u>	<u>174,571</u>

(i) Los anticipos de clientes corresponden a anticipos realizados por clientes de acuerdo a las promesas de compra venta, en el que se estipulan las condiciones de pago por el valor de la propiedad.

17. Patrimonio

(a) Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital pagado asciende 300 acciones suscritas y pagadas con un valor nominal de US\$10 cada una. Los socios son personas naturales, los mismos que se encuentran domiciliados en Ecuador.

(b) Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de las utilidades líquidas, hasta que la reserva alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

18. Ingresos de actividades ordinarias

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los ingresos de actividades ordinarias corresponden al registro de ingresos reconocidos por el método de avance de obra:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Venta proyecto GEA	196,919	386,331
	<u>196,919</u>	<u>386,331</u>

El reconocimiento de los ingresos por actividades ordinarias, fueron determinadas de acuerdo el porcentaje de avance el mismo que al final del año fue del 85%.

19. Costo de ventas

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los costos de ventas se conforman de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costo Venta proyecto GEA (i)	178,980	286,941
	<u>178,980</u>	<u>286,941</u>

(i) Corresponden principalmente por el reconocimiento de la costos de construcción que fueron determinados de acuerdo al porcentaje de avance de obra, los mismos que se han desembolsado por concepto de adquisición

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.
Notas a los estados financieros (Continuación)

de materiales, costos por mano de obra y otros costos indirectos asociados con la construcción del proyecto GEA.

20. Gastos administrativos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los gastos administrativos están formados de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gastos administrativos		
Sueldos, salarios	28,807	75,437
Beneficios sociales e indemnizaciones	5,900	15,896
Participación trabajadores	-	342
Honorarios profesionales	3,732	13,419
Impuestos contribuciones y otros	6,157	903
Publicidad y propaganda	815	847
Mantenimiento y reparaciones	976	44
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	1,360	1,292
Otros gastos	1,775	413
Gastos de gestión	88	259
Suministros y materiales	132	103
Gastos de viaje y transporte	33	208
Depreciaciones	419	462
	<u>50,194</u>	<u>109,625</u>

21. Otros ingresos y gastos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los otros ingresos y gastos están formados de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Otro ingresos		
Otros ingresos	2	16,781
Otros gastos		
Intereses financieros	(28)	(337)
Comisiones bancarias	(363)	(165)
Gastos de Financiamiento	(168)	-
Retenciones asumidas	(3)	-
	<u>(560)</u>	<u>16,279</u>

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

22. Reformas fiscales

En el Suplemento del Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto de 2018, se expidió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; y en el Suplemento del Registro Oficial No. 392 del 20 de diciembre de 2018, se publicó su Reglamento. Los principales incentivos y reformas tributarias son los siguientes:

- **Régimen de remisión**

- Remisión del 100% de intereses, multas y recargos del saldo de las obligaciones tributarias cuya administración y/o recaudación le corresponde al Servicio de Rentas Internas. Este régimen aplicó a obligaciones tributarias vencidas con anterioridad al 2 de abril de 2018.
- Remisión del 100% de intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o recaudación le corresponde al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril de 2018.

- **Incentivos para la atracción de inversiones privadas**

- Ampliación del plazo de exoneración del impuesto a la renta y su anticipo, para nuevas inversiones productivas que se realicen en sectores considerados como priorizados. En el caso de sociedades ya existentes la exoneración aplicará de manera proporcional y la reducción no podrá ser mayor a 10 puntos porcentuales.
- Exoneración del ISD para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, en pagos realizados al exterior por concepto de importaciones de bienes de capital y materias primas para el desarrollo del proyecto, y en pagos por concepto de dividendos, siempre que cumpla con las condiciones señaladas en el Ley.
- Exoneración del pago de ISD por pagos al exterior, por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador, cuando las sociedades reinviertan en el país al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos.
- Ampliación del plazo de exoneración del impuesto a la renta para inversiones en industrias básicas a 15 años y 20 años en cantones fronterizos.

- **Otras reformas**

- **Impuesto a la Renta**

- Incremento en el límite de deducibilidad en gastos de promoción y publicidad, del 4% cambia al 20% del total de ingresos gravados.

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

- La tarifa de impuesto a la renta es del 25%, no obstante, a dicha tarifa se sumará 3 puntos porcentuales cuando:
 - La sociedad respecto de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, incumplan su deber de informar su composición societaria,
 - Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal en Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales anteriores sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

- Se elimina la figura del anticipo de impuesto a la renta mínimo. Si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuere inferior al anticipo pagado más las retenciones, el contribuyente tendrá derecho a presentar un reclamo de pago indebido, o una solicitud de devolución de pago en exceso, o a utilizar dicho monto directamente como crédito tributario sin intereses para el pago del impuesto a la renta que cause en los ejercicios impositivos siguientes y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración.
- Hasta el mes de junio de cada año, los contribuyentes podrán solicitar al Director General del Servicio de Rentas Internas la exoneración o la reducción del pago del anticipo del impuesto a la renta, cuando demuestren en forma sustentada, que se generarán pérdidas en ese año.

Impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones

- Se cambió a una tarifa progresiva sobre las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, siendo la tarifa más alta la del 10%.

Impuesto al Valor Agregado

- El uso del crédito tributario por el Impuesto al Valor Agregado pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios podrá ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.
Notas a los estados financieros (Continuación)

- Los exportadores de servicios pueden obtener la devolución del IVA pagado y retenido, en la importación o adquisición local de bienes, insumos, servicios y activos fijos, necesarios para la prestación y comercialización de servicios que se exporten, que no haya sido utilizado como crédito tributario o que no haya sido reembolsado de cualquier forma.

Impuesto a la Salida de Divisas

Se incluye como excepción del hecho generador del impuesto a la cancelación de obligaciones mediante la compensación.

23. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros (abril 12, de 2019) no se produjeron eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.
